PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

PRINTEMPS 2006

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2007 en un coup d'œil

- ***Les marchés d'habitation de Victoria seront animés***
- ***Marché de l'existant : les ventes se replieront, mais les prix continueront de s'accroître***
- ***La construction de logements individuels et collectifs sera intense***
- ***Marché locatif : le taux d'inoccupation restera bas mais augmentera légèrement***
- ***Marché du neuf : les prix seront en hausse***
- ***Nouveaux terrains sur la côte ouest et prix accrus***

MARCHÉ DE LA REVENTE

La croissance des prix ralentira

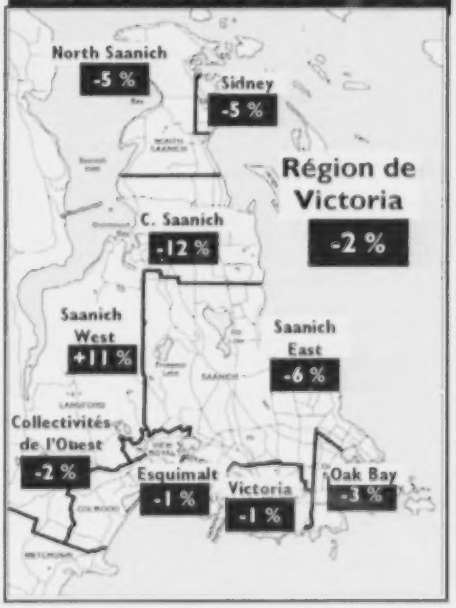
En 2007, les prix S.I.A.[®1] moyens devraient monter encore, mais pas autant qu'en 2005 ou 2006. Selon les prévisions pour l'année 2007, le prix moyen des maisons individuelles atteindra 530 000 $, celui des maisons en rangée, 382 000 $, et celui des appartements en copropriété, 290 000 $.

En 2006 et 2007, les ventes d'habitations à Victoria seront un peu moins nombreuses qu'en 2005. L'an dernier, un bond des ventes d'appartements en copropriété avait propulsé le nombre total de transactions à un sommet, inégalé depuis plus de dix ans.

Suite à la page 2

[1]Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Ventes par sous-marché
Var. en % entre 2004 et 2005



SOMMAIRE

Marché de la revente.....1
Léger repli des ventes jusqu'en 2007; prix toujours en hausse

Marché du neuf.....3
Construction résidentielle intense

Offre de terrains.....5
Les collectivités de l'ouest affichent les plus fortes augmentations de nouveaux lots

Marché locatif.....5
Le taux d'inoccupation montera quelque peu

Survol de l'économie.....6
Croissance rapide de l'emploi

Faits saillants du marché de la rénovation.....7
Le marché de la rénovation est en expansion

Résumé des prévisions de la SCHL.....8

Peggy Prill – Tél. : 250-363-8045
Bureau de la SCHL à Victoria – Analyse de marché
Télécopieur : 250-995-2640 Site Web : www.schl.ca

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

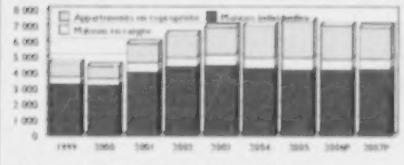
Canada

Marché de la revente (suite de la page 1)

Le nombre de ventes de maisons individuelles devrait rester autour de 4 200 en 2006 et 2007, car les acheteurs attirés par ce segment du marché sont un peu moins nombreux en raison des prix élevés. Le volume des ventes de maisons en rangée et d'appartements en copropriété reflète la forte demande de logements de prix abordable. En 2007, on prévoit que 1 990 appartements et 725 maisons en rangée changeront de propriétaire.

Ventes S.I.A.®

Région de Victoria



Sources : Chambre immobilière de Victoria, SCHL Victoria

Au premier trimestre, les ventes de maisons individuelles dans la région de Victoria ont fléchi de 2 % par rapport à la même période l'an dernier. La péninsule (Central Saanich, North Saanich, Sidney) et les collectivités de l'ouest (Langford, View Royal, Sooke, Colwood, Highlands et Metchosin) ont navigué à contre-courant, les acheteurs ayant fait augmenter le nombre de transactions dans ces marchés moins onéreux. En 2005, Saanich West a été le seul sous-marché à enregistrer une hausse des ventes, en raison de l'intérêt que prêtent les acheteurs à l'égard des prix (voir la carte à la page 1).

Plusieurs des collectivités de l'ouest devraient afficher de meilleurs résultats que les autres sous-marchés de la capitale. La côte ouest attire les acheteurs parce que les services et commodités s'y multiplient (loisirs, commerces, santé, enseignement et culture) et que les logements y sont moins chers.

La forte demande fera progresser le prix moyen des maisons individuelles de 10,2 % en 2006 et de 4,1 % en 2007. L'accroissement des ventes dans tous les segments du marché a déjà fait monter les prix de presque 60 % au cours des trois dernières années.

Les prix continuent de suivre la tendance ascendante qui s'est amorcée au début de 2001 lorsque la demande de logements a commencé à s'emballer. Au premier trimestre de 2006, le pourcentage d'habitations vendues plus d'un million de dollars a grimpé soudainement, ce qui a propulsé le prix de vente moyen à un nouveau sommet.

En mars, les inscriptions de maisons individuelles avaient augmenté de 35 % par rapport au même mois en 2005, ce qui a affaibli les intenses pressions haussières que subissaient les prix. Grâce à la forte croissance de l'emploi, à la progression de la migration et aux bas taux d'intérêt, la demande de logements reste vive et le marché continue d'être favorable aux vendeurs.

Toujours en mars, le rapport ventes-inscriptions courantes était de 45 %, niveau nettement plus bas que celui atteint en mars 2005 (71 %). Pour la période allant de janvier à cette époque-ci de l'année, le prix de vente moyen s'est accru de 22 % en glissement annuel. Ces chiffres indiquent que le marché des maisons individuelles favorise actuellement les vendeurs, mais la multiplication des inscriptions laisse présager qu'il retrouvera son équilibre dans la seconde moitié de 2006.

Le marché des copropriétés est actif

Dans la région de Victoria, les ventes de maisons en rangée et d'appartements en copropriété resteront nombreuses en 2006 et 2007, mais leur nombre descendra légèrement du sommet atteint l'an dernier. Ces deux segments sont eux aussi favorables aux vendeurs, et les prix y augmentent rapidement.

Le prix moyen des maisons en rangée devrait dépasser 380 000 $ l'an prochain. Ce marché est favorable aux vendeurs depuis le milieu de 2002. Au premier trimestre de 2006, les ventes de maisons en rangée ont diminué de 5 %, le nombre d'inscriptions courantes a augmenté d'un tiers, et le prix moyen a grimpé de 11 %. Le recul des inscriptions et la demande modérée intensifient les pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix.

Le prix des appartements en copropriété a bondi de 44 % au cours des deux dernières années, et il montera à 290 000 $ en 2007, à cause notamment de la multiplication des ventes d'unités construites récemment. Certains indicateurs confirment que ce marché favorisait les vendeurs au premier trimestre : les ventes ont plongé de 23 % par rapport aux niveaux exceptionnels observés l'an dernier, les inscriptions courantes ont fait un bond de 34 %, et les prix moyens ont crû de 22 %.

Les maisons de Sidney sont les plus abordables de la région

Au premier trimestre de 2006, Sidney a déclassé Esquimalt en tant que sous-marché le moins cher de l'agglomération. Le prix médian des habitations y est de 369 500 $.

La côte ouest occupait le deuxième rang au chapitre de l'abordabilité, avec 379 900 $. Saanich West et Esquimalt ont également affiché des prix médians inférieurs à 400 000 $.

Avec des prix médians supérieurs à 500 000 $, Oak Bay, North Saanich et Saanich East ont continué de dominer le marché des habitations destinées à des propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur. Dans la ville de Victoria et à Central Saanich, le prix médian a dépassé 415 000 $. ❖

Ventes S.I.A.® de maisons, par marché

1er trimestre de 2006, région métropolitaine de Victoria

	Prix médian ($)	Nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente	Superficie moyenne (en pi2)
Ville de Victoria	418 000	36	1 869
Oak Bay	629 900	31	2 308
Esquimalt	389 450	35	1 983
Saanich East	502 450	39	2 385
Saanich West	393 250	46	1 935
Central Saanich	464 960	37	2 417
North Saanich	569 250	45	2 428
Sidney	369 500	52	1 695
Collectivités de l'ouest	379 900	49	2 087

Sources : Chambre immobilière de Victoria, SCHL Victoria

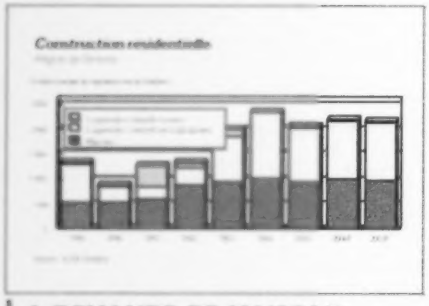
MARCHÉ DU NEUF

CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE INTENSE

Le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera 2 200 en 2006, avant de régresser légèrement en 2007. Le segment des maisons individuelles et celui des appartements en copropriété continueront de dominer les marchés du neuf a Victoria, comme ils le font depuis 2001, année où la construction de logements locatifs avait brièvement occupé la première place.

Les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur ou inférieur ainsi que les acheteurs d'une résidence secondaire continueront de jouer un rôle important sur le marché du neuf tout au long de 2007, car l'avoir propre accumulé dans leur habitation actuelle augmentera sous l'effet de la vitalité dont fait preuve le marché de la revente. Les investisseurs, attirés par les prix croissants de l'immobilier et par la forte demande de logements locatifs, constituent le deuxième segment d'acheteurs en importance. Les accédants à la propriété seront moins actifs qu'au cours des deux dernières années en raison du relèvement des taux d'intérêt et des prix.

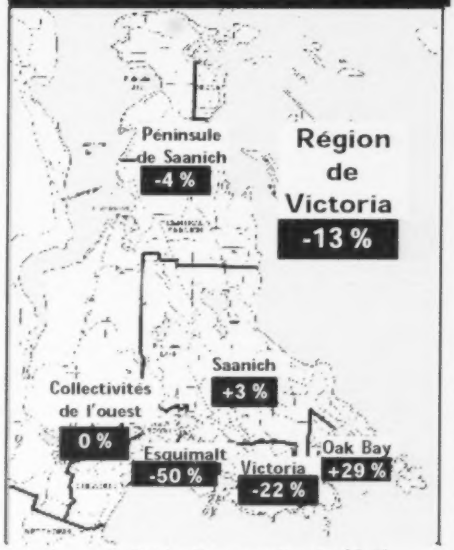
La SCHL prévoit 2 220 mises en chantier d'habitations en 2006 dans la région de Victoria, et 2 185 autres en 2007. L'intensification de la production y est conforme à la tendance observée en Colombie-Britannique.



LA DEMANDE DE MAISONS NEUVES S'ACCROÎT

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait avoisiner 1 000 en 2006 et en 2007, car la demande restera vive. Au premier trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles ont été de 11 % plus nombreuses qu'à la même période l'an dernier. La demande de maisons neuves continue d'être alimentée par l'important volume de reventes, le prix élevé des habitations existantes, la confiance des consommateurs – dont l'indice s'approche de son point le plus haut des vingt dernières années –, la solide croissance de l'emploi et les bas taux d'intérêt.

Mises en chantier, var. en % entre 2004 et 2005



En 2007, l'offre de logements neufs évoluera au rythme de la demande, si bien que le marché restera équilibré. Les stocks augmenteront quelque peu, en raison d'un accroissement de la construction anticipative. La plupart des habitations sont vendues avant leur achèvement, ce qui maintiendra le marché en équilibre. Le coût élevé des terrains, la hausse des droits d'aménagement et l'escalade des primes d'assurance, du coût de la main-d'œuvre spécialisée et du prix des matériaux de construction continuent de donner du fil a retordre aux constructeurs.

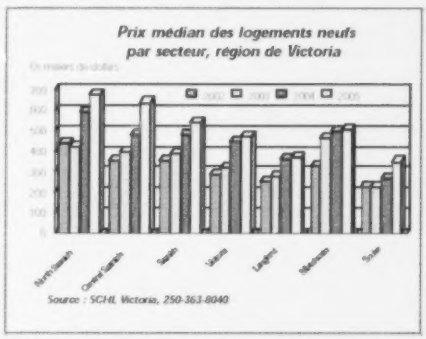
Les collectivités de l'ouest domineront le marché du neuf en 2006 dans la région, avec près des trois quarts de l'activité. Leur part de marché continue de suivre une longue tendance à la hausse, dont la progression récente s'est déroulée comme suit : 54 % en 2003, 59 % en 2004 et deux tiers l'an dernier. Parmi les sous-marchés constitués d'une seule municipalité, celui de Langford est le plus actif, récoltant près du tiers de la production dans la région. D'importants lotissements sont en cours d'aménagement a Sooke, View Royal, Langford, Colwood et Saanich, et plusieurs d'entre eux seront réalisés sur quelques années.

LES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS BONDISSENT

La forte demande et la hausse des coûts de construction font monter les prix des habitations neuves. On prévoit que le prix médian des logements neufs augmentera de 10 % en 2006 et de 3 % en 2007.

Les acheteurs auront beaucoup de choix sur le marché du neuf en 2007. Ceux que les prix ne laissent pas indifférents trouveront des maisons neuves sur des lots abordables en banlieue ou sur des terrains en copropriété. Ce marché en expansion aide à contenir la progression des prix médians étant donné la hausse rapide des coûts de construction.

Certains lotissements a View Royal, Langford, Colwood et Sooke attirent des constructions neuves de prix abordable. Les maisons haut de gamme se bâtissent généralement à Saanich, à North Saanich, a Oak Bay ou sur de grandes propriétés



dans les collectivités de l'ouest.

Le prix médian des maisons à étage mansardé bondira à nouveau cette année pour s'établir a 495 000 $, alors qu'il s'était fixé à 456 000 $ en 2005. Les maisons neuves de deux étages, qui accaparent actuellement les deux tiers du marché, auront un prix médian de 515 000 $. On prévoit également une augmentation du côté des maisons de plain-pied pour 2006 : la moitié d'entre elles trouveront preneur pour moins de 370 000 $.

Suite à la page 4

Marché du neuf (suite de la page 3)

La demande de maisons en rangée neuves sera forte en 2007

Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons en rangée augmenteront quelque peu au cours des deux prochaines années, mais le rythme de production ne parviendra pas à suivre la forte demande. On prévoit entre 125 et 135 mises en chantier annuellement en 2006 et en 2007, ce qui représente une hausse par comparaison au total de 111 relevé l'an dernier.

Au premier trimestre, seulement huit maisons en rangée ont été commencées – soit moins du quart du nombre enregistré à la même période en 2005 (35). Les stocks de maisons en rangée nouvellement achevées sont maigres, et la demande reste vive. L'offre sur ce marché risque d'être insuffisante d'ici le milieu de 2006.

Le prix élevé des terrains, causé par la pénurie de sites zonés pour des maisons en rangée, continue de freiner la construction de logements de ce type. La part de marché des maisons en rangée conçues pour des familles, c'est-à-dire qui comptent trois chambres ou plus, s'est stabilisée à deux tiers.

On s'attend à ce que le prix médian des maisons en rangée de trois chambres progresse d'environ 3 ou 4 % en 2006 et en 2007, année où il devrait atteindre 368 000 $.

Le marché des appartements en copropriété neufs est animé

Les mises en chantier d'appartements en copropriété devraient demeurer nombreuses jusqu'en 2007 inclusivement, mais leur nombre sera moins élevé qu'en 2004.

Les stocks dans la région de Victoria resteront peu garnis; en mars 2006, 25 appartements en copropriété achevés étaient à vendre. On considère maintenant que ce marché est équilibré : malgré le grand nombre de logements qui étaient en construction en mars (1 258), il s'est conclu beaucoup de ventes pendant les travaux ou avant la mise en chantier. En effet, près de 75 % de ces unités ont déjà trouvé preneur, ce qui témoigne de la vigueur de la demande.

Pendant le premier trimestre de 2006, 251 appartements en copropriété ont été achevés, et 239 se sont vendus. La demande vigoureuse de copropriétés de luxe, de logements branchés situés au centre-ville et d'unités modestes en banlieue alimente les ventes de même que les préventes.

Les fourchettes de prix les plus populaires visent des marchés distincts : les gammes intermédiaire et supérieure. Dans le cas des unités de une chambre, on note d'abord la fourchette allant de 140 000 à 159 999 $, suivie de celle allant de 340 000 à 359 999 $. Du côté des logements de deux chambres, les fourchettes les plus recherchées sont celles de 200 000-219 999 $ et de 580 000-599 999 $.

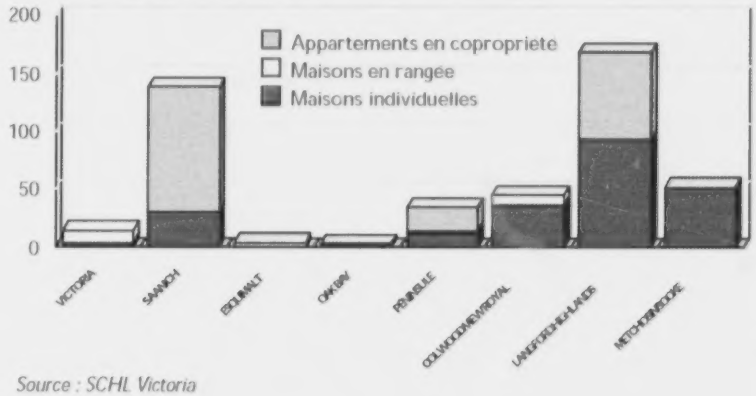
Les hausses de prix s'expliquent essentiellement par les multiples ventes de logements de luxe et par la montée des coûts de construction. On prévoit que les prix suivront une tendance ascendante tout au long de 2006 et 2007.

La grande proportion de logements offerts à prix abordable ou modéré, par opposition aux unités haut de gamme, aura pour effet de contenir la progression du prix médian des appartements en copropriété neufs. Celui-ci devrait demeurer juste en dessous des 340 000 $ jusqu'à la fin de 2007.

La demande de logements haut de gamme restera forte, tandis que celle d'habitations de prix abordable ou intermédiaire bien situées se développera en 2006 et 2007. Divers prix, styles et emplacements seront donc offerts aux acheteurs de copropriétés neuves.

Bon nombre des copropriétés qui seront construites seront situées dans la ville de Victoria, sur des sites réaménagés (terres du CN, Railyards, Dockside Green, Humboldt Valley, etc.). Les autres seront à Sidney, Central Saanich, Esquimalt, Saanich et dans les collectivités de l'ouest. Langford et Colwood devraient dominer les marchés de la côte ouest. ❖

Mises en chantier, par type de logement, selon le sous-marché, région de Victoria
De janvier à mars 2006



Source : SCHL Victoria

Construction résidentielle : Saanich et les collectivités de l'ouest ont dominé au premier trimestre de 2006.

Prix des terrains et ventes en hausse

Les terrains pour maisons individuelles se vendent en moyenne 9 % plus cher que l'an dernier dans l'agglomération, et davantage de ventes sont conclues. Le nombre de transactions est plus élevé dans les collectivités de l'ouest en raison de l'offre abondante.

Pour la période de six mois ayant pris fin en mars 2006, le prix médian des terrains viabilisés atteint 260 000 $ à Saanich, 325 000 $ à North Saanich, 249 000 $ à Central Saanich, 225 000 $ à Langford, 197 500 $ à Colwood et 259 000 $ à Metchosin.

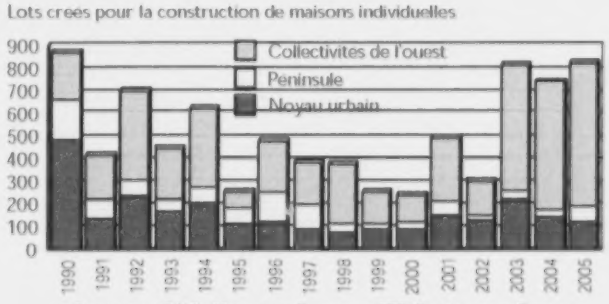
Les ventes de terrains pour logements collectifs dans la région de Victoria restent limitées, car peu d'ensembles de maisons en rangée ou d'appartements ont été commencés sur les terrains vendus récemment. Cette année, les prix des terrains par logement se situent entre 45 000 et 75 000 $ pour les appartements et entre 75 000 et 119 000 $ pour les maisons en rangée.

La demande croissante a commencé en 2003 à stimuler la création de lots (voir le graphique ci-dessous). On s'attend à ce que d'autres terrains arrivent sur le marché en 2007. La plus forte augmentation de lots aménagés pour la construction de maisons individuelles est prévue dans les collectivités de l'ouest; les autres sous-marchés enregistreront des baisses en 2006-2007.

La demande constante de terrains et l'élévation des coûts de construction contribueront à faire monter les prix des habitations jusqu'en 2007.

La construction résidentielle s'intensifie en 2006 et 2007, et l'offre insuffisante de lots dans certains sous-marchés fera augmenter les prix des terrains. De nouveaux lotissements à Sooke, Langford, Colwood et View Royal

Création de lots pour maisons individuelles
Par secteur, région de Victoria



Graphique : SCHL, Victoria Donnees : CRD Development Review

TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF EN COLOMBIE-BRITANNIQUE

Vous désirez obtenir les tout derniers renseignements concernant le **marché des logements pour aînés** et le **marché locatif**? Commandez les rapports annuels de la SCHL portant sur les tendances que suivent les taux d'inoccupation et les loyers à l'échelle locale.

- Pour obtenir un aperçu des produits offerts, visitez le site Web de la SCHL, à **www.schl.ca**.

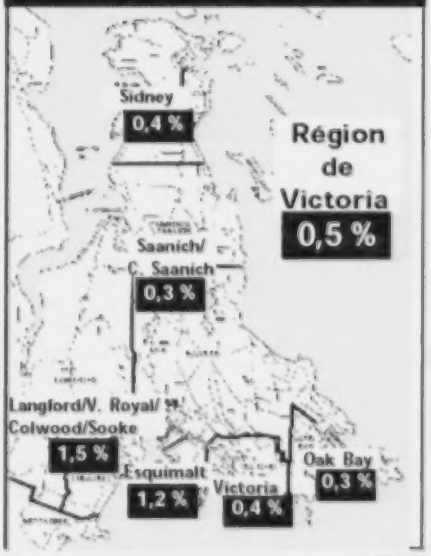
Pour en savoir davantage, communiquez avec le bureau de la SCHL à Victoria, au 250-363-8040.

Le taux d'inoccupation augmentera quelque peu

Au cours des 18 prochains mois, la proportion d'appartements locatifs vacants devrait croître légèrement mais rester peu élevée. Les formules non traditionnelles que sont les logements accessoires, les copropriétés à louer et la colocation continueront de répondre en partie à la forte demande. L'offre d'appartements locatifs traditionnels sera restreinte dans la plupart des sous-marchés de l'agglomération jusqu'à la fin de 2007. Le loyer moyen va croître de plus de 3,5 % par année, rythme plus vif que celui de l'inflation. Le marché des maisons en rangée locatives verra lui aussi de bas taux d'inoccupation et des hausses de loyers en 2006 et 2007.

Seulement une poignée d'ensembles résidentiels destinés au marché locatif seront bâtis en 2006 et 2007. Certains facteurs font obstacle à la construction de logements locatifs : le coût élevé des terrains, les droits d'aménagement municipaux et les loyers moyens concurrentiels. Estimant que ces obstacles rendent non rentable la construction d'ensembles locatifs, les investisseurs recherchent d'autres occasions de placement : ensembles à usage mixte, marchés à créneaux, collectifs d'habitations en copropriété ou immeubles commerciaux.

Marché locatif de Victoria, 2005
Taux d'inoccupation moyen des appart.



L'économie a le vent en poupe

Dans la région de Victoria, la croissance économique évoluera à un rythme tout aussi trépidant que dans l'ensemble de la province durant les 18 prochains mois, et la progression du PIB réel avoisinera les 3,5 % au cours des deux prochaines années.

La SCHL prévoit que la croissance économique, l'emploi et la migration nette augmenteront fortement dans la province en 2006 et 2007. Le solde migratoire interprovincial s'est chiffré à 4 527 l'an dernier, et il devrait doubler en 2006. L'immigration internationale se poursuivra à un rythme régulier (entre 33 000 et 35 000 migrants par année). Les améliorations en matière de migration catalysent l'essor du marché de l'habitation partout dans la province.

La population de la région de Victoria devrait s'accroître de 1,1 % l'an prochain et compter 377 080 habitants. En 2006, le solde migratoire à Victoria progressera conformément aux tendances provinciales, pour se chiffrer à 2 800, comparativement à 2 500 en 2005.

À Victoria, l'emploi devrait augmenter de 3,6 % cette année, puis de 2,9 % en 2007. La construction, le commerce de détail, les soins de santé ainsi que la finance, les assurances et l'immobilier sont les branches d'activité où l'emploi croît le plus rapidement. Une modeste hausse aura lieu dans la fabrication, dans le domaine de la défense et dans le secteur primaire. On ne s'attend à aucun changement dans les administrations publiques.

Le taux de chômage devrait s'établir sous 5 % dans la région de Victoria au cours des 18 prochains mois. En descendant à 4,5 % l'an dernier, il a touché un creux qu'il n'avait pas égalé depuis plus de vingt ans. En Colombie-Britannique, le taux de chômage se tiendra autour de 5,6 % en 2006 et en 2007.

Fin 2005, la valeur des grands travaux d'immobilisations proposés, planifiés ou en cours de réalisation dans l'agglomération de Victoria était de 4,7 milliards de dollars, contre 2,5 milliards au printemps 2005. Parmi les principaux projets devant se concrétiser en 2006 ou 2007, on compte celui du complexe Dockside Green et celui de Bayview, sur le terres du CN.

D'autres projets qui ont déjà été mis à exécution prendront plusieurs années à se réaliser, notamment l'agrandissement de l'aéroport international de Victoria et de l'Université de Victoria, les ensembles Selkirk Waterway, le terrain de golf de Bear Mountain, Silver Spray et Railyards, les améliorations de la base des Forces canadiennes d'Esquimalt, le domaine Sun River, le complexe résidentiel et industriel de Cordova Bay Road et l'ensemble de Royal Bay.

L'expansion des secteurs de la construction, du tourisme, de l'enseignement, de la haute technologie et de la production cinématographique stimulera le développement économique jusqu'à la fin de 2007. Victoria accueille le deuxième marché technologique en importance dans la province, après Vancouver.

Le tourisme devrait prendre un peu de vigueur jusqu'à la fin de 2007 et s'accroître de 3 % en 2006, selon les prévisions de Tourism Victoria. On s'attend à une hausse de 23 % du nombre de croisiéristes cette année : 184 navires devraient débarquer 330 000 visiteurs à Ogden Point. Les statistiques recueillies au début de 2006 par les autorités portuaires et aéroportuaires font état d'augmentations par rapport à l'année dernière, période durant laquelle les résultats avaient été excellents.

Selon Tourism Victoria, les hôtels ont affiché des recettes records l'an passé, plus élevées encore que le sommet atteint en 2004. En outre, les exploitants d'entreprises d'hydravion ont eux aussi réalisé une performance sans précédent en 2005, leur clientèle s'étant accrue de 11 %. La croissance de l'industrie touristique devrait se mettre à ralentir quelque peu en 2007 quand deviendront applicables les nouvelles exigences d'entrée plus sévères à l'égard des visiteurs américains. ❖

Taux hypothécaires en hausse

Les taux hypothécaires gagneront 25 centièmes de point cette année et 50 autres l'an prochain.

Les taux des prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans augmenteront lentement mais demeureront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,75-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

Les réductions de taux hypothécaires resteront un important instrument concurrentiel pendant la période visée par les prévisions. ❖

Hausse des frais de possession

L'augmentation des taux hypothécaires et des prix des habitations se traduira par une hausse du revenu admissible pour l'achat d'un logement. En 2007, il faudra un revenu de 137 469 $ pour acquérir une maison de prix moyen – du jamais vu –, contre 127 783 $ en 2006.

Ces chiffres pour la région de Victoria sont établis au moyen de taux d'intérêt réels, du prix S.I.A.* moyen des habitations jusqu'en 2005 et des prévisions de la SCHL pour 2006 et 2007 (voir la page 8). ❖

L'Observateur du logement au Canada 2005 est maintenant disponible sur le site Web de la SCHL

L'Observateur du logement au Canada présente un survol complet des conditions de logement au Canada, des tendances ainsi que des facteurs clés sous-jacents. Il permet de comparer les loyers, les prix et d'autres indicateurs du marché de l'habitation entre les grandes régions métropolitaines du pays. Ce précieux outil permet également de définir et de suivre de près les tendances et les questions en matière d'habitation au Canada, pour mieux y réagir. *L'Observateur* donne également une vue d'ensemble des défis liés au logement et de l'évolution des besoins des Canadiens.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler à la SCHL ou consulter son site Web, à **www.schl.ca**

L'ACTIVITÉ AUGMENTE

Dans la région de Victoria, le marché de la rénovation continuera de se raffermir au cours des deux prochaines années, tant sous l'angle de la valeur financière des rénovations que sous celui du nombre de travaux entrepris.

Deux grands facteurs soutiennent la robustesse de ce marché : l'activité intense qu'a connue le marché de la revente entre 2002 et 2005 et la grande popularité des rénovations effectuées par les propriétaires eux-mêmes. De nombreux acheteurs choisissent leur logement en fonction de son emplacement, et décident fréquemment d'acheter et de faire des travaux à une habitation existante plutôt que d'opter pour un logement neuf. Les coûts élevés des lots et de l'aménagement ainsi que le vieillissement du parc résidentiel font en sorte que, durant la présente décennie, les rénovations dépasseront de beaucoup les niveaux enregistrés pendant les années 1990.

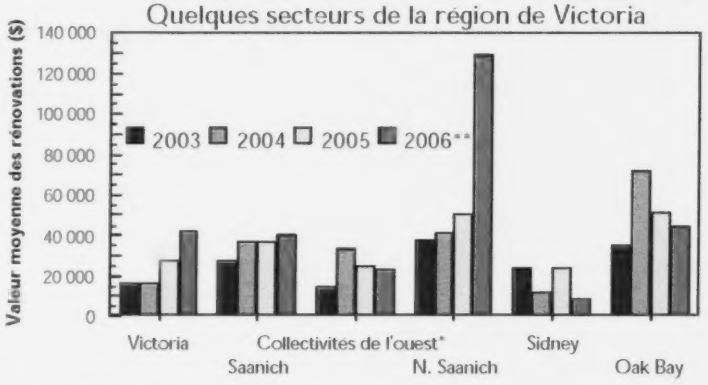
En 2005, le nombre de permis de rénovation résidentielle délivrés dans la région de Victoria s'est accru de 32 % par rapport à 2004. La hausse la plus forte a été observée dans les collectivités de l'ouest tant en 2005 (+40 %) qu'au premier trimestre de 2006. Cette année, les secteurs les plus actifs seront les suivants : Saanich, North Saanich, Oak Bay, Langford, Colwood et View Royal. Dans ces zones, les augmentations du nombre de permis émis dépasseront les 20 %.

Au premier trimestre de 2006, la valeur moyenne des rénovations dans la région de Victoria a grimpé de 30 % en glissement annuel. La valeur moyenne la plus considérable (128 900 $), établie à partir des permis de rénovation résidentielle, a été enregistrée à North Saanich; Oak Bay vient après, avec une valeur moyenne de 44 500 $. Dans les autres sous-marchés de la région, la valeur moyenne des travaux allait de 8 500 à 42 150 $.

Le renchérissement des matériaux et de la main-d'œuvre, ainsi qu'une tendance à effectuer des travaux de grande envergure, se répercutent sur la valeur des rénovations effectuées. Les projets extérieurs, comme les terrasses et les ajouts, sont les plus populaires auprès des propriétaires de la région; viennent ensuite les appartements accessoires, les bureaux à domicile, les pièces réservées à l'utilisation récréative des médias et d'autres projets plus traditionnels touchant la cuisine et les salles de bains. ❖

Valeur moyenne des travaux de rénovation

Quelques secteurs de la région de Victoria



*Comprend Colwood, Langford, Sooke et Metchosin
**De janv. à mars 2006 SOURCE : Rapports municipaux sur les permis de construire

RAPPORTS DE 2006 SUR LA COLOMBIE-BRITANNIQUE MAINTENANT DISPONIBLES!

Pour savoir à quoi vous attendre l'année prochaine sur d'autres marchés, consultez les rapports ***Perspectives du marché de l'habitation* du printemps 2006** publiés par la SCHL. Suivez l'évolution du marché du neuf avec les rapports ***Actualités habitation*** de la SCHL, produits mensuellement ou trimestriellement pour Vancouver, l'île de Vancouver, la région de l'Okanagan et d'autres marchés de la Colombie-Britannique.

- Pour un abonnement, appelez au 1 800 668-2642.
- Pour obtenir d'autres renseignements sur l'habitation, visitez notre site Web, à **www.schl.ca**.

Pour obtenir de plus amples renseignements d'analyse de marché, veuillez communiquer avec **Peggy Prill**.
Tél. : 250-363-8045

Société canadienne d'hypothèques et de logement
1675, rue Douglas, bureau 150
Victoria (C.-B.) V8W 2G5
Téléphone : 250-363-8040
Télécopieur : 250-995-2640
*Courriel : **pprill@schl.ca***

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS DE LA SCHL

Région métropolitaine de Victoria

Avril 2006

MARCHÉ DE LA REVENTE	2004	2005	2006P	2007P	Variation
Inscriptions S.I.A.[MD]	10,329	10,407	11,600	11,200	-3.4%
Ventes S.I.A.[MD]					
Maisons individuelles	4,285	4,214	4,200	4,220	0.5 %
Maisons en rangée	714	801	705	725	2.8 %
Appartements en copropriété	2,018	2,279	2,150	1,990	-7.4%
TOUS CES LOGEMENTS CONFONDUS	*7,017*	*7,294*	*7,055*	*6,935*	*-0.0%*
Prix S.I.A.[MD]					
Maisons individuelles	386,045 $	463,399 $	509,000 $	530,000 $	4.1 %
Maisons en rangée	299,275 $	345,095 $	365,000 $	382,000 $	4.7 %
Appartements en copropriété	216,661 $	251,655 $	275,000 $	290,000 $	5.5 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Tous logements confondus	2,363	2,058	2,220	2,185	-1.6%
Maisons individuelles	1,038	974	1,020	995	-2.5%
Maisons jumelées	141	94	110	100	-9.1%
Maisons en rangée	122	111	125	135	8.0 %
Appartements en copropriété	1,058	856	925	905	-2.2%
Logements locatifs	4	23	40	50	25.0 %
Log. achevés et inoccupés (moyenne mens.)					
Tous logements confondus	96	112	107	120	12.1 %
Maisons individuelles ou jumelées	59	63	68	75	10.3 %
Maisons en rangée	15	18	14	15	7.1 %
Appartements en copropriété	22	31	25	30	20.0 %
Prix médian des logements neufs					
Maisons individuelles	399,000 $	478,950 $	529,000 $	545,000 $	3.0 %
Maisons en rangée de trois chambres	334,900 $	344,900 $	359,000 $	368,000 $	2.5 %
Appart. en copropriété de 2 chambres	284,900 $	339,900 $	325,000 $	336,000 $	3.4 %
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (oct.)	0.6 %	0.5 %	0.8 %	1.2 %	
Variation du loyer des appart.	1.7 %	4.5 %	3.9 %	3.7 %	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE					
Taux hypothécaires (3 ans)	5.65 %	5.59 %	6.22 %	6.31 %	
Croissance de l'emploi	2.5 %	4.4 %	3.6 %	2.9 %	
Migration nette	2,200	2,500	2,800	2,675	

P = Prévisions de la SCHL

La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64369 2006 B01